الجمهورية اللبنانية
مجلس النواب

قانون رقم 646
تعديل المرسوم الاشتراعي رقم 148 تاريخ 1983/9/16 (قانون البناء)

أقر مجلس النواب،
وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

مادة وحيدة:

- صدّق مشروع القانون الوارد بالمرسوم رقم 10841 تاريخ 6 أيلول 2003 تعديل المرسوم الاشتراعي رقم 148 تاريخ 1983/9/16 (قانون البناء) كما عدّلته اللجان النيابية المشتركة.

- يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعبدا في 11 كانون الأول 2004
الإمضاء: إميل لحود

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء: عمر كرامي

رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء: عمر كرامي

الفصل الأول
في رخصة البناء

المادة الأولى : إلزامية الرخصة:

يخضع تشييد وتحويل وترميم وتجديد الأبنية على إختلاف أنواعها للحصول على رخصة مسبقة تعطى وفقاً للنصوص النافذة وبالإستناد إلى موافقة الإدارات الفنية المختصة المبنية على كشف فني تجريه لهذه الغاية. إن طلب الرخصة المسبقة وخرائط البناء يجب أن تكون موقعة من المهندس المسؤول وفقاً لأنظمة مزاولة المهنة في نقابتي المهندسين، ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت أو طرابلس بحسب تسجيل المهندس المسؤول ووفقاً لقانون تنظيم مهنة الهندسة.

الرخصة المسبقة إلزامية لجميع الأبنية حتى تلك العائدة للإدارات والمؤسسات العامة والبلديات باستثناء الأبنية العامة العسكرية والتي تحدد بقرار من مجلس الوزراء على أن تتقيّد بالشروط الفنية المحددة في هذا القانون والأنظمة المرعية الإجراء .

يعطي الرخصة المسبقة إستناداً إلى الكشف الفني الصادر عن الإدارة الفنية المختصة:
- رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المختصة للأبنية المنوي تشييدها داخل النطاق البلدي.
- المحافظ أو القائمقام للأبنية المنوي تشييدها خارج النطاق البلدي.

المادة الثانية: الأشغال المستثناة من الرخصة:

يُستعاض عن طلب الرخصة المسبقة بتصريح خطي موقع من مهندس مسؤول ومصدق من إحدى نقابتي المهندسين في الأشغال التالية:
- أعمال الصيانة الخارجية (طرش، منجور، الخ..)
- بناء التصاوين.
- كافة أعمال الترميم، وذلك في الأبنية أو أجزاء الأبنية الموجودة قانوناً أو التي تم تسويتها.
- أعمال التلبيس.
- جدران الدعم وأعمال الهدم.

- تسوية الأرض الطبيعية في ضوء خرائط الترخيص بالبناء (مع وجوب التقيد بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة).
- التعديلات الداخلية ضمن الوحدة السكنية أو الحق المختلف، التي لا تؤثر على العناصر الإنشائية والأقسام المشتركة والتي لا تؤثر على قانونية الوحدة السكنية.

إن أشغال التقوية التي تتناول الهيكل الأساسي للبناء أو إبدال السقوف والشرفات لا يسمح بها إلا في الأبنية أو أجزاء الأبنية الموجودة قانوناً أو التي تمّ تسويتها.

تُعطى الإيصالات بالتصريح بكافة أنواعها وإفادات قانونية البناء من قبل المراجع المختصة التي تعطي الترخيص بالبناء وفقاً لأحكام المادة الرابعة من هذا القانون.

تُحدد بمرسوم يُتخذ بناء على إقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني دقائق الأشغال المعنية بالتصريح الخطي واستثناء بعض الأشغال من التصريح.

يُعمل بالتصريح للأشغال المستثناة من الرخصة لمدة سنة واحدة.

المادة الثالثة: شروط ومستندات طلب الرخصة:

تحدد بقرار يصدر عن وزير الأشغال العامة والنقل بناء على إقتراح المدير العام للتنظيم المدني الشروط الواجب توافرها في طلب الرخصة المسبقة أو التصريح الخطي والمستندات الواجب ضمها وشروط مسك سجلات رخص البناء والتصاريح وطرق إبلاغها إلى الإدارات والجهات المعنية وأصحاب العلاقة.

المادة الرابعة: اصول منح رخصة البناء ومفاعيلها:

أولا : الأنظمة الواجب التقيد بها في منح رخصة البناء :

يجب التقيد في إعطاء الرخصة المسبقة بالتخطيطات والأنظمة النافذة بتاريخ منح الترخيص، ولا سيما ما يتعلق منها بالتنظيم المدني والصحة والسلامة العامة.

أما في العقارات المصابة بتخطيط مصدق غير منفذ، سواء كان مستملكاً أو غير مستملك، ف يعتمد التخطيط المصدق في كافة معطياته لجهة تحديد كيفية وصول السيارات وخروجها من العقار، ومدى وقوع النظر والغلاف، على ألاّ يقل التراجع عن حدود العقار قبل التخطيط عن أربعة أمتار ونصف.

ويخيّر المالك لدى تقديم طلب الترخيص بالبناء، بين تسديد رسوم استبدال مواقف السيارات التي يجب تأمينها في العقار وفقاً لخرائط الترخيص واستناداً إلى القوانين والأنظمة النافذة، أو الإبقاء على مواقف السيارات عيناً.

يخضع تجديد الترخيص بالبناء لأحكام هذا القانون ولأنظمة البناء والارتفاقات النافذة بتاريخ منح تجديد الترخيص، باستثناء الحق الذي يكون المرخص له قد اكتسبه بفعل تنفيذ أقسام البناء المرخص الحاملة: (أساسات، جدران حاملة، أعمدة، جسور وسقوف).

لا تعطى الرخصة إلا بعد موافقة الإدارة الفنية المختصة ودفع كامل الرسوم المتوجبة عليها .

ثانياً : في المهل :

يجب أن تُعطى موافقة الإدارات الفنية المختصة أو ترفض مع بيان جميع الأسباب المعللة للرفض ولمرة واحدة خلال المهل المبينة أدناه، على أن تُحسب إعتباراً من تاريخ تسجيل الطلب في هذه الإدارات:

1-

- خلال مهلة شهرين على الأكثر إذا كان العقار موضوع طلب الرخصة قائماً على طريق منفذ أو جوانب تخطيط مصدق.

- خلال مهلة ستة أشهر على الأكثر إذا كان العقار مصاباً أو ملاصقاً لمشروع تخطيط أو تعديل لتخطيط أو لمشروع تنظيم عام محالين للتصديق، أو إذا كان الطلب يستوجب إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني أو الإدارات العامة المعنية الأخرى (المديرية العام للآثار أو المديرية العامة للطيران المدني أو غيرهما ...)

2- يجب على الدوائر المختصة الأخرى (دفاع مدني - كهرباء لبنان – مؤسسات مصنفة...الخ) أن تُعطي كل منها الموافقة أو الرفض مع بيان جميع الأسباب المعللة ولمرة واحدة وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إستلامها الإحالة بذلك، وإلا اعتبر الطلب موافقاً عليه ضمناً من الدوائر المذكورة.

3 - يجب على الدوائر الفنية المختصة، وتحت طائلة المسؤولية، إتخاذ قرارها سواءً بالموافقة أو بالرفض وتبليغه في المهل المتقدم ذكرها إلى صاحب العلاقة، وإذا لم تتخذ أي قرار، أمكن لهذا الأخير التقدم إلى المرجع المختص لإعطاء الترخيص، مباشرة أو بواسطة الكاتب العدل، خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ انقضاء المهل المحددة في البند ثانياً، الفقرة / 1/ من هذه المادة، بكتاب يعتبر فيه نفسه مرخصاً له ضمنياً بالبناء، مرفقاً به قيمة الرسوم المتوجبة، شرط تعهده بالتقيّد بمضمون ملف الترخيص وبالقوانين والأنظمة النافذة.

4- يتوجب على المرجع المختص، تسليم صاحب العلاقة، خلال مدة شهر من تاريخ تسجيل طلب الترخيص، نسخة طبق الأصل عن قيمة التخمين المعتمد لأرض العقار والنافذة بتاريخ الطلب.
في حال تمنع المرجع المختص عن تسليم صاحب العلاقة قيمة التخمين، جاز لهذا الأخير دفع ما يعتقده متوجباً من رسوم على مسؤوليته على أن تتم المحاسبة قبل الحصول على رخصة الإشغال.
يعود للمجلس الأعلى للتنظيم المدني، خلال مدة شهر على الأكثر، البتّ بأي خلاف فني ناتج بين أصحاب العلاقة والإدارة وإبداء الرأي في حسن تطبيق أحكام هذا القانون.

ثالثاً : مفاعيل رخصة البناء:

لا يجوز المباشرة بأعمال البناء أو بأعمال الهدم أو التسويات الترابية الممهدة للبناء او الأعمال المستثناة من الرخصة إلا بعد الحصول على الرخصة أو التصريح حسب الأصول القانونية ودفع كامل الرسوم المتوجبة.
على أن يتم ذلك، عند الإقتضاء، بإشراف مهندس ووفقاً للشروط التالية:

- يتوجب على مالك العقار صاحب الترخيص ومقاوليه عدم المباشرة بتنفيذ مضمون الترخيص قبل الإستحصال على أمر المباشرة بالتنفيذ موقعاً من المهندس المسؤول ومسجل لدى نقابة المهندسين.
- يتوجب على صاحب الترخيص ومقاوليه عدم صب أي بلاطة أو سقف لأي طابق إلا بعد الحصول على إذن صب موقع من المهندس المسؤول، وعلى مسؤوليته.

- تتولى نقابة المهندسين المعنية التنسيق مع مختلف الجهات المختصة لتأمين حسن التنفيذ.

يمكن أن يشمل طلب الترخيص بالبناء أعمال الترميم وبناء التصاوين وجدران الدعم وتسوية أرض العقار بشكلها النهائي والهدم في آن واحد، أما إذا اقتصر الطلب على أعمال تسوية أرض العقار (حفر أو ردم)، فيجب أن يتضمن طلب التصريح خرائط الأرض الطبيعية موقعة من مهندس مساح مسجل في إحدى نقابتي المهندسين ومسجلة في إحدى النقابتين أو طوبوغراف مجاز ومسجلة في نقابة الطوبوغرافيين المجازين مع صور فوتوغرافية لها قبل المباشرة بالعمل، والخرائط النهائية المطلوب تنفيذها.

في حال كانت المساحة الإجمالية السفلية الخاضعة للرسوم والمطلوب الترخيص بها تتجاوز مساحة معينة، يمكن للمالك تحت إشراف مهندس مسؤول أن يباشر بأعمال الحفر والتدعيم إستناداً إلى ترخيص خاص وإلى خرائط الترخيص المقدمة ضمن شروط تُحدد بمرسوم بناء على إقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

يُعمل بالرخصة لمدة ست سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة ولمدة سنتين من تاريخ إنتهاء مفعول الرخصة الأساسية، معفاة من الرسوم إذا لم تطرأ زيادة على المساحة المرخصة أو عدم وجود مانع قانوني، شرط تقديم طلب التجديد إلى الدوائر الفنية خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ إنتهاء مفعول الرخصة الأساسية على أن تحتسب هذه المهلة من ضمن مهلة تجديد الترخيص دون أن يمكن للمالك

إستكمال تنفيذ البناء خلال هذه المدة ما لم يستحصل على تجديد الترخيص، وعلى الإدارات الفنية المختصة البت في طلب التجديد خلال مهلة شهر من تاريخ تقديم طلب التجديد.

في حال تجاوزت مساحة العقار أو مجموعة عقارات متلاصقة موضوع طلب الرخصة 20.000 م2، يمكن تجزئة الترخيص على مراحل بالاستناد إلى موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على المخطط الإجمالي للمشروع والمساحات موضوع الترخيص.

تبقى موافقة التنظيم المدني معمولاً بها لجهة التصميم والمساحات الموافق عليها بغض النظر عن أي تعديلات يمكن أن تطرأ على نظام المنطقة المعمول به وذلك لمدة اثني عشر سنة(12 سنة)، ومع التقيّد بالشروط التالية:

- أن يكون المشروع متكاملاً.
- أن يخضع الترخيص لأحكام المادة السادسة عشرة من هذا القانون (المجموعات الكبرى).

- في حال وقوع العقار أو مجموعة العقارات موضوع طلب الترخيص ضمن منطقة غير منظمة وللاستفادة من الأحكام المذكورة أعلاه، تحدّد بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني شروط البناء على العقار، ولا سيما منها عاملي الاستثمار السطحي والعام والارتفاعات والغلافات والشروط التنظيمية والتجميلية دون أن تتجاوز هذه الشروط تلك المعمول بها بموجب أحكام المادة السابعة عشر من هذا القانون بالنسبة لعامل الاستثمار العام.

إن أي تعديل في المخطط الموافق عليه، يجب أن يقترن بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني دون أن يترتب عن ذلك أي تمديد للمهلة المشار إليها أعلاه.

المادة الخامسة: **في تنفيذ الترخيص:**

تقتصر الرخصة مبدئياً على الأمور الواردة فيها، وكل تعديل يراد إدخاله على البناء المرخص به وغير المنفذ، من شأنه أن يغير المسقط الخارجي للبناء أو تقطيعه الداخلي أو إرتفاعه بشكل يؤثر في مدى وقوع النظر أو في الغلافات أو يزيد في المساحات المرخص بها، يجب أن يُعلن عنه بتقديم خرائط تعديلية مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين. وفي هذه الحالة يُفرض الرسم على ما يزيد عن المساحات الأساسية المرخص بها على أساس الرسم الإفرادي نتيجة التخمين وفقاً للسعر الرائج بتاريخ منح رخصة البناء الأساسية، وتُعطى رخصة تعديل ملحقة ينتهي مفعولها بإنتهاء مفعول الرخصة الأساسية.

اذا كان البناء المرخص له وقيد التنفيذ، يتضمن تعديلات داخلية دون تغيير أساسي في المسقط الخارجي للبناء أو الارتفاع، امكن لصاحب العلاقة متابعة الأعمال على مسؤولية المهندس لحين تقديم طلب رخصة الإسكان.

تُعلق بشكل ظاهر في موقع الورشة نسخة عن الرخصة المسبقة الممنوحة ونسخة عن أمر المباشرة قبل المباشرة بالأشغال، وذلك طيلة مدة الأشغال، وحتى الحصول على رخصة الإشغال (السكن) النهائية لكامل أجزاء البناء.

لمالك العقار عند حصوله على رخصة أو وصل بالتصريح وعند المباشرة بالعمل حق إستعمال الرصيف بحد أقصى مترين شرط تأمين ممر للمشاة ضمن الرصيف لا يقل عرضه عن ثمانين سنتيمتراً (80 سم) وذلك طوال فترة العمل.

تُعطى الرخصة لمالك العقار أو لمن يحل محله قانوناً مع حفظ حقوق الغير، ويكون المالك أو من يحل محله والمهندسون والمقاولون مسؤولين كلٌ فيما يختص به، وعليهم إتخاذ الترتيبات اللازمة قبل المباشرة بالعمل وأثنائه لتأمين صيانة وسلامة وإتزان الإنشاءات العامة والخاصة وسلامة الأشخاص وعدم عرقلة السير.

تحدد بمرسوم يتخذ بناء لإقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني الشروط الفنية لحق إستعمال الرصيف ودقائق مسؤوليات كل من المالك أو من يحل محله والمهندسين والمقاولين.

إذا لم تُنفذ كامل الأشغال موضوع الرخصة أو التصريح ضمن المهل القانونية، إعتُبرت الأشغال أو أقسامها غير المنفذة غير مرخصة، وأُخضع تنفيذها للحصول على رخصة جديدة أو لتقديم تصريح جديد حسب طبيعتها ولدفع الرسوم المتوجبة عنها.

عند انتهاء مهلة الترخيص، تعتبر أشغال البناء لا تستوجب دفع رسوم ترخيص جديدة بمجرد انتهاء أجزائه الحاملة (أساسات، جدران حاملة، كافة الجدران الخارجية، أعمدة، جسور، سقوف). أما الأشغال الداخلية والخارجية المتبقية، فتعتبر من الأعمال التكميلية التي تستوجب الحصول على وصل بالتصريح.

بعد انتهاء مفعول الرخصة وفي حال عدم إكمال واجهات البناء الخارجية، على مالك العقار إنهاء الأعمال التكميلية للواجهات ضمن مهلة سنة واحدة من تاريخ انتهاء مهلة الترخيص، وإلا تفرض غرامات عن الأعمال غير المنفذة للواجهات تساوي **(15%)** خمسة عشر بالماية من قيمة رسوم الترخيص حسب التخمين الرائج عن كل عام، وتسجل على الصحيفة العينية للعقار كدين ممتاز.
على البلديات تنفيذ ما ذكر أعلاه بعد إجراء تخمين للترخيص وفقاً للأصول وتبليغ الدوائر المختصة.

إن الأبنية القائمة التي إنتهى مفعول ترخيصها، والتي أُنجز هيكلها ولم تُنجز واجهاتها بعد، تخضع لأحكام الفقرة أعلاه لجهة غرامات التأخير. ويتم تخمين الرسوم وتسري الغرامات بعد سنة من تاريخ صدور هذا القانون.

يطبق هذا البند على الأبنية المخالفة لجهة إزالة المخالفات وإنجاز الواجهات أو هدم البناء بكامله.
إن الأشغال الداخلية والأعمال التكميلية الخارجية غير المنفذة تخضع للإستحصال على وصل بالتصريح أو رخصة ترميم وفقاً لنوع الأشغال غير المنفذة، ولا يعفي الإستحصال على التصريح أو رخصة الترميم مالك العقار من الغرامات المفروضة للفترة السابقة لتاريخ التصريح وفقاً لأحكام هذه المادة.

المادة السادسة: رخصة الإشغال (السكن):

أولاً - رخصة الإشغال، أنواعها وآلية منحها:
عند إكمال البناء المرخص به، بما فيه الواجهات الخارجية، على المالك أن يتقدم من الإدارة الفنية المختصة بطلب الحصول على رخصة الإشغال (السكن) مرفقاً بالمستندات المطلوبة وخرائط الأشغال المنفذة مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين تبين أن التنفيذ تم تحت إشراف المهندسين الم وقعين على الخرائط كل حسب اختصاصه طبقاً للأنظمة المرعية وطبقاً للترخيص أو التعديل المنفذ ووفقاً لأنظمة نقابتي المهندسين مع التقيد بما يلي:

– تعطى رخص إشغال نهائية لكامل الأعمال المرخص بها أو تعطى لكل بناء أو بلوك على حدة (درج ومصعد مستقل) شرط أن تكون الأقسام المشتركة التي يستفيد منها هذا البلوك منجزة.

- تعطى لجزء من بناء رخصة أشغال جزئية وشرط أن تكون أعمال واجهات البناء وأقسامه المشتركة منجزة.

عند إعطاء رخصة الإشغال النهائية لكافة الأعمال المرخصة تعتبر رخصة البناء منتهية حكماً حتى ولو لم تكن مهلة العمل بها قد انقضت بعد.

يُعطي رخصة الإشغال (السكن) المرجع الذي أعطى الرخصة المسبقة للبناء بالإستناد إلى موافقة الإدارات الفنية المختصة.

تحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني شروط إكمال البناء المرخص به والمستندات المطلوبة لإعطاء رخصة إشغال نهائية كاملة أو جزئية أو رخصة إشغال مؤقتة كاملة أو جزئية. وتحدد شروط تقديم هذا الطلب ومسك السجلات والإيصالات العائدة له بقرار يصدر عن وزير الأشغال العامة بناء لاقتراح المديرية العامة للتنظيم المدني.

ثانياً - التعديلات على البناء المرخص:

عند وجود تعديلات على الترخيص، يتوجب تقديم خرائط تبين وضع البناء بعد التنفيذ موقعة من المهندس المسؤول، وفي حال وجود زيادة في المساحة المرخص بها أو تعديل أساسي في تصميم البناء، تُسجل هذه الخرائط التعديلية لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

إذا تبين أن البناء مطابق للتصاميم التي على أساسها أُعطيت الرخصة، أو يختلف عنها إنما بقي مطابقاً للنصوص النافذة عند منح الترخيص وللأحكام الخاصة المحددة في رخصة البناء في حال وجودها، تُعطى رخصة الإشغال (السكن) بعد موافقة الإدارات الفنية المختصة، وبعد أن تكون قد دُفعت عند الإقتضاء كافة الرسوم والغرامات المترتبة وفقاً للسعر الرائج بتاريخ منح رخصة البناء الأساسية عن المساحات الإضافية المنفذة دون ترخيص.

في حال عدم مطابقة البناء أو أي جزءٍ منه للنصوص النافذة، على المالك أن يقوم تحت إشراف المهندس المسؤول موقع طلب الرخصة بالأعمال اللازمة ليصبح البناء مطابقاً وعليه بعد ذلك أن يُعلم الإدارة وأن يتقدم بخرائط جديدة عند الإقتضاء موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

ثالثاً - في المهل:

يجب أن تُعطى رخصة الإشغال أو تُرفض خلال شهر على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب. وفي حال الرفض يجب أن تُبين أسبابه ولمرة واحدة وتُحدد ماهية وموقع المخالفة.
أما إذا إنقضت المهلة المذكورة ولم يُبت بالطلب بالموافقة أو بالرفض، أمكن لطالب الرخصة إعتبار نفسه مرخصاً له حكماً بالإشغال على مسؤوليته وأن يُعلم الإدارة خطياً بذلك، شرط أن تكون الإنشاءات مطابقة للترخيص وللنصوص النافذة، وأن يدفع الرسوم القانونية في حال وجود زيادات قانونية على المساحات الواردة في الترخيص الأساسي خلال شهرين على الأكثر من تاريخ إنقضاء المهلة المحددة أعلاه.

<u>المادة السابعة:</u> <u>إفراز البناء</u>

مع مراعاة أحكام المادة 26 من القانون رقم 539 تاريخ 1996/7/24، يُحظر على الدوائر العقارية والمساحة إفراز البناء إفرازاً نهائياً إلى حقوق مختلفة ما لم يبرز صاحب العلاقة رخصة إشغال (سكن) صادرة حسب الأصول وإفادات صادرة عن الإدارات المختصة تثبت أنه قد تم وصل البناء بالشبكة العامة للكهرباء والمياه.
يُستعاض عن رخصة الإشغال بأحد المستندات التالية:

1 - إفادة مسندة إلى قيود رسمية صادرة عن رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو عن المحافظ أو القائمقام في حال عدم وجود بلدية، وإذا تعذر ذلك لعدم الإثبات يمكن الإستناد إلى إفادة صادرة عن الدوائر المالية المختصة في المحافظات تثبت أن البناء قد أنجز قبل تاريخ 1971/9/13 .

2 - إفادة من الإدارة الفنية المختصة تثبت أنه لم يُبت بطلب رخصة الإشغال بالموافقة أو بالرفض ضمن المدة المنصوص عنها في المادة السادسة أعلاه مرفقةً بإفادة من المهندس المسؤول (موقع طلب الرخصة) تثبت مطابقة البناء للرخصة المعطاة.

المادة الثامنة: فضلات الأملاك العمومية والخصوصية:

إن شراء فضلة أملاك عمومية أو خصوصية عائدة للدولة أو للبلديات ناتجة عن تنفيذ تخطيط أو استملاك لا يتم إلا بعد موافقة الجهة مالكة الفضلة بناءً على إنهاء الإدارة الفنية المختصة.
أما شراء فضلات الأملاك الخصوصية فيتم وفقاً لأحكام قانون التنظيم المدني، وهي ليست إلزامية لإعطاء الترخيص.

يتوقف إعطاء رخصة البناء في هذه الحال على دفع تأمين من قبل المالك يوازي ثمن الفضلة المقدرة على أساس التخمين المعتمد للعقار لفرض رسم البناء على أن تجري فيما بعد معاملات الإسقاط والتحديد والضم على نفقة طالب الشراء. تعتبر الفضلة في هذه الحالة مضمومة إلى العقار الأساسي إذا توفرت فيه شروط الضم المنصوص عليها في القوانين العقارية وإلا اعتبرت الفضلة وحدة عقارية مع العقار الأساسي.

تسري مهل منح الترخيص بالبناء المشار إليها في المادة الرابعة من هذا القانون بعد دفع التأمين المشار إليه أعلاه.

يحدد ثمن الفضلة نهائياً من قبل اللجنة المحددة في المادة 80 من القرار رقم 26/275 وفقاً للسعر الرائج بتاريخ دفع التأمين وفي حال الخلاف على الثمن تفصل بذلك لجان الاستملاك الإستئنافية المختصة على نفس الأسس وذلك خلال سنة من تاريخ دفع التأمين، وبعد مرور هذه الفترة، يعتبر التأمين المدفوع ثمناً لهذه الفضلة ويتوجب على الدوائر العقارية ضم هذه الفضلة إلى العقار الأساسي

إن عملية ضم الفضلة إلى العقار ليست إلزامية للإدارة إذا أعلنت تخصيصها للإستعمال العام.

الفصل الثاني
في الشروط الفنية للبناء

المادة التاسعة: الغلاف:

إن غلاف البناء هو الحجم الذي يجب أن يبقى البناء ضمنه، ويتكون من مسطحات وخطوط عامودية ومائلة مع عدم إمكانية تجاوز الإرتفاع الأقصى المحدد في نظام المنطقة التي يقع فيها العقار.

يُحدد هذا الغلاف وطرق تطبيقه بمرسوم بناءً لإقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة العاشرة: النتوء عن الغلاف

1- النتوءات عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق:
يسمح بالنتوء عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق فقط للشرفات الحرة غير المقفلة وللرفارف ولأقفاص السلالم والمصاعد ولحواجب الشمس (**Brise Soleil**) وللكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل وأحواض الزهور وللإعلانات ولثكنات القرميد وللمتكآت والجدران التي تقام فوق سطح الطابق الأخير لحجب أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية، ولأعمال العزل الحراري ومنع النش التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمتراً / 50سم /عن سطح الطابق الأخير.

2- النتوء عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات:
يسمح بالنتوء عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات لأقفاص السلالم والمصاعد وللكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل وأحواض الزهور ولحواجب الشمس ولثكنات القرميد وللمتكآت والجدران التي تُقام فوق سطح الطابق الأخير لحجب أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والإنشاءات التقنية ولأعمال العزل الحراري ومنع النش التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمتراً / 50 سم /عن سطح الطابق الأخير، بنفس الشروط التي يسمح بها للنتوءات عن الخط الغلافي المنصوب لجهة الشارع.

تُحدد بمرسوم بناءً لإقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني شروط ومواصفات النتوءات موضوع البندين (1) و (2) من هذه المادة.

3- النتوء الإستثنائي:
يمكن بمرسوم بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني النتوء عن الخط الغلافي لبعض أقسام الأبنية الصناعية وأماكن العبادة إذا كانت طبيعة تكوينها وتخصيصها يفرض ذلك شرط عدم وجود أسباب تحول دون هذا النتوء كسلامة الملاحة الجوية.

المادة الحادية عشرة: مدى وقوع النظر:

إن مدى وقوع النظر هو المسافة بين الخط العامودي المنصوب بتماس الواجهة عند محور الفتحة التي تضيء وتهوي الغرفة وبين الخط العامودي المنصوب على حدود العقار أو خط عامودي آخر.

تكال هذه المسافة داخل حقل وقوع النظر وعلى محور الفتحة (نافذة أو باب زجاجي أو واجهة زجاجية) وذلك من أبرز نقطة من هيكل البناء مقابل الفتحة.

يمكن أن يمتد مدى وقوع النظر عبر حدود العقار لعقار آخر إذا وُجدت إرتفاقات وحقوق بهذا المعنى مسجلة في صحيفة العقارين المعنيين.

إن الغرف المعدة للسكن أو للإقامة نهاراً أو ليلاً ونهاراً، يجب أن يكون لها مدى وقوع نظر واحد على الأقل على فسحات أو على طرقات تُحدد مواصفاته وشروطه بمرسوم بناءً لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

لا تُعتبر غرفاً يتوجب لها مدى وقوع النظر:

1 - بيوت الدرج- الحمامات- بيوت الخلاء- مداخل الشقق السكنية شرط أن لا تتعدى مساحتها عشرة بالماية من مساحة الشقة- غرف الانتظار للمكاتب التجارية وللمهن الحرة شرط أن لا تتعدى مساحتها عشرين بالماية من مساحة المكتب مع حد أقصى ثلاثين متراً مربعاً (30م2)- الممرات- البهو- الاوفيس- غرف الكوي- غرف المونة - غرف الخدم- غرف الغسيل والمطابخ، ويشترط الا تزيد مساحة المطبخ او غرفة الغسيل او غرفة الكوي او غرفة المونة أو غرفة الخادمة عن ثمانية امتار مربعة وان تكون الغرف المذكورة في هذا البند مستقلة عن بعضها البعض - قاعات المحاضرات والرياضة- صالات السينما- صالات العرض- بهو الفنادق والمصارف والمؤسسات الخاصة والعامة- الملاهي والمطاعم والمقاهي- المختبرات- غرف التظهير والتصوير والأشعة والعمليات والمعاينة- غرف الماكينات- المعامل (أقسامها الصناعية)- الهنغارات- المستودعات- أبنية مزارع تربية الدواجن والحيوانات- المحلات التجارية- المكاتب العائدة لهذه القاعات والصالات والغرف- المكاتب في الفنادق والمستشفيات.

2- لا تعتبر الغرف الناتجة عن تقطيع القاعات بحواجز زجاجية، غرفاً يتوجب لها مدى وقوع نظر شرط أن لا تقل المساحة الشفافة منها عن ستين بالماية (60 %).

3- إن الأقسام السابق ذكرها في البندين(1) و(2) وغرف الأبنية المشابهة من جهة الاستعمال للغرف والأقسام الواردة أعلاه ولا تستوجب بطبيعتها تأمين وجهة نظر، تحدد كيفية تهوئتها بمرسوم بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

المادة الثانية عشرة: تراجع الأبنية:

مع الإحتفاظ بإرتفاقات التراجع المفروضة والتي يمكن أن تُفرض لاحقاً بموجب أنظمة تتخذ بمراسيم في مجلس الوزراء ، يجب أن تُشاد الأبنية:

1- على جوانب الطرق الدولية والرئيسية والثانوية والمحلية:
وفقاً للتراجع المفروض بموجب مرسوم تراجعها الخاص.

2- على جوانب الطرقات الداخلية:
وفقاً للتراجع المفروض عن حدود العقار بموجب نظام المنطقة في المناطق المنظمة، على أن لا يقل عن أربعة أمتار ونصف عن محور الطريق الذي يقل عرضه عن ستة أمتار وثلاثة أمتار في المناطق غير المنظمة.

3- على جوانب السكك الحديدية:
وراء خط يبعد ثلاثة أمتار على الأقل عن حدود أملاك السكك الحديدية.

4- على جوانب الأقنية " المحصورة ":
وفقاً للتراجع المفروض عن حدود العقار بموجب نظام المنطقة، مع حد أدنى مترين عن حدود العقار.

5- على جوانب مجاري المياه الشتوية الطبيعية:
وراء خط يبعد أربعة أمتار ونصف عن حدود مجرى الماء.

6- على جوانب الأنهر:
وراء خط يبعد عشرة أمتار /**10** م/ عن حدود مجرى النهر ما لم تنص الأنظمة الخاصة للمنطقة على خلاف ذلك.

7- عن حدود الأملاك العمومية الأخرى:
وراء خط يبعد ثلاثة أمتار /3 م/ على الأقل خارج حدود مدينة بيروت ومترين داخلها عن حدود الأملاك العامة.

المادة الثالثة عشرة: إرتفاقات خاصة

أولاً - شروط خاصة بحقوق الأشخاص المعوقين:

يُفرض على كافة الأبنية التقيد بأحكام القانون رقم 220 تاريخ 2000/5/29 المتعلق بحقوق الأشخاص المعوقين وبكافة المراسيم التطبيقية الصادرة عملاً به.

ثانياً - إرتفاقات خاصة بالسلامة العامة والصحة والمنظورات المعمارية:

1 - يمكن بمرسوم بناء على إقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني فرض شروط ومبادئ لدراسة متانة الأبنية ولإستعمال مختلف مواد البناء وفرض شروط خاصة لحماية الأبنية من أخطار الحريق أو لتحمل البناء نتائج العوامل الطبيعية من زلازل وسواها، ومنع إستعمال بعض المواد في البناء أو فرض شروط إضافية حول إمكانية إستعمالها إذا كانت تشكل خطراً على السلامة العامة والصحة.

إلى حين صدور مراسيم السلامة العامة وتضمنها مواصفات خاصة بالزلازل، يتوجب بالنسبة للأبنية التي يزيد عدد طوابقها عن الثلاثة أو يزيد ارتفاعها عن عشرة أمتار فوق سطح الأرض، اعتماد تصميم لمقاومة الهزات الأرضية، بحيث لا يقل العامل الزلزالي (Seismic Zone Perimeter) المستعمل في التحليل والتصميم عن/ 0.2/ أو ما يعادل (Zone 2 B) من U.B.C.

تُحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء لإقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني نوعية المشاريع التي تحتاج لمكتب تدقيق فني والشروط والمراحل الواجب إعتمادها لمكاتب التدقيق الفني وصلاحيات هذه المكاتب.

وتحدد بمرسوم أيضاً بناء لاقتراح وزيري الأشغال العامة والنقل والوزير المختص، التراجعات المفروضة على نوعية المشاريع العامة المرتبطة بالسلامة العامة (خطوط نقل الطاقة ...).

2- تفرض على بعض الأبنية شروط خاصة إضافية تتعلق بالسلامة العامة والصحة والمنظورات المعمارية والمواصفات الفنية اللبنانية وتأمين تجهيزات إضافية متناسبة مع أهمية البناء.

تحدد الأبنية والشروط الخاصة المذكورة أعلاه بمرسوم بناء لإقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

يجب أن تراعي مراحل إنشاء البناء وإشغاله، وهدمه اذا دعت الحاجة، أصول حماية البيئة واستدامة مواردها الطبيعية (مياه، هواء، أرض وكائنات حية) كما حددها القانون رقم 444/ 2002 (حماية البيئة).

3- يمكن أن تعطى رخصة البناء بشرط التقيد بأحكام خاصة، ويمكن أن ترفض إذا كانت الأبنية بالنظر إلى مواقعها وأحجامها ومظاهرها الخارجية، والإنشاءات المنوي تشييدها أو تغييرها من شأنها أن تضر بالصحة والسلامة العامتين أو بالمنظورات الطبيعية أو بالبيئة أو بالمنظورات المعمارية، أو إذا كانت هذه الأبنية تفرض على الجماعات العمومية تنفيذ تجهيزات جديدة.

4- يمكن أن يُفرض على طالب الرخصة عند منحه إياها، بموجب الأحكام الخاصة الوارد ذكرها في الفقرات السابقة، تحقيق أشغال مختلفة وعلى الأخص شبكة طرق، شبكة مياه ووصلها بالشبكة العامة أو إنشاء خزان لجمع مياه الشتاء للإستعمال المنزلي، تصريف المياه المستعملة (وصل البناء بشبكة المجارير العامة في حال وجودها او إنشاء حفرة صحية بالتصميم والحجم

المناسب لحاجة البناء أو إنشاء محطة تكرير تبعاً للشروط والمواصفات التي تحدد بمرسوم بناء لإقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني)، الإنارة، ترتيب وتجهيز المساحات المخصصة للملاعب وللمواقف والفسحات الحرة أو المشجرة أو غرس أشجار جديدة، مساهمةً إما نقداً وإما بتقديم الأراضي مجاناً لتنفيذ التجهيزات العامة المتعلقة بحاجات الأبنية المنوي تشييدها، والتي تصبح ضروريةً بمجرد تشييد هذه الأبنية.

تُحدد هذه الأحكام الخاصة في رخصة البناء وتُذكر صراحةً في قرار منحها ولا تُسلم رخصة الإشغال (السكن) إلا بعد قيام صاحب الرخصة بتنفيذ الموجبات المفروضة.

حينما تعتبر السلطة المكلفة بإعطاء رخصة البناء وجوب إخضاع هذه الرخصة لأحكام خاصة لم تحددها الموافقة الفنية أو تعتبر أن الأحكام الخاصة التي حددت هي غير مناسبة، فإن السلطة المكلفة بإعطاء الرخصة تلتزم بالقرار الذي يتخذه المجلس الأعلى للتنظيم المدني بهذا الصدد.

إن الدراسات التنظيمية وشروط البناء، في المناطق المنظمة وغير المنظمة، التي يتم الموافقة عليها بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني، تصبح ملزمةً للسلطة المكلفة منح الترخيص بالبناء، وذلك في كل ما لا يتجاوز شروط الأنظمة المصدقة، على أن يصدر المرسوم التنظيمي خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور القرار.

-5 يمكن أن تُرفض رخصة البناء أو أن لا تعطى إلا ضمن شروط تُحدد في الموافقة الفنية على الترخيص إذا كانت العقارات موضوع الطلب واقعة في مناطق يتعرض فيها البناء وشاغلوه للخطر كالفيضانات أو الأرض المعرضة للإنزلاق أو الإنهيارات.

ُ تحدد هذه المناطق بمرسوم يُتخذ بناءً لإقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي ا لمجلس الأعلى للتنظيم المدني، ولا يتوجب لطالب الرخصة أي تعويض من أي نوعٍ في حال رفضها أو من جراء فرض شروط ينتج عنها تكاليف إضافية على المستفيد.

-6 عندما ترفض رخصة البناء أو عندما تعطى بشرط التقيد بأحكام خاصة تطبيقاً للبنود /3/ و/4/ يمكن لطالب الرخصة إذا إعتبر أن الأحكام الخاصة غير قانونية أو متجاوزة الحد أو غير ملائمة، أن يعرض القضية على وزير الأشغال العامة والنقل خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغه القرار.

يفصل وزير الأشغال العامة والنقل بالأمر بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني، ولا يحول ذلك دون المراجعات القضائية التي يحق لطالب الرخصة وللسلطات المكلفة إعطاء رخصة البناء اللجوء إليها.

<u>المادة الرابعة عشرة:</u> **<u>معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام :</u>**

أولاً- إن معدل الإستثمار السطحي هو النسبة بين مساحة المسقط الأفقي للبناء ومساحة العقار. أما عامل الإستثمار العام فهو النسبة بين مساحة البناء عن كامل طوابقه المحسوبة في الإستثمار ومساحة العقار.

ي حسب معدل الاستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام على أساس مساحة العقار بعد التخطيط المصدق وبصرف النظر عن وجود حقوق إرتفاقات لمصلحة العقارات المجاورة.في حال إستنفاذ عوامل الإستثمار في عقار ما فإنه لا يمكن البناء على أي قسم مقتطع منه مهما كانت أسباب هذا الإقتطاع حتى ولو كان تنفيذاً لتخطيط مصدق.

في حال وجود تخطيط مصدق على عقار مبني لم تُستنفذ فيه عوامل الإستثمار بكاملها بعد، فلا يُمكن البناء في الاقسام المتبقية منه إلا بحدود ما تبقى من إستثمار للعقار بعد الإقتطاع شرط أن يكون القسم الذي سيقام عليه البناء صالحاً للبناء كعقار مستقل موجود.

ثانياً - أجزاء الأبنية التي لا تدخل مساحتها في حساب عاملي الإستثمار العام أو السطحي وعدد الطوابق ضمن شروط معينة تحدد بمرسوم:

1 - مساحة الشرفات والفرندات واللوجيات غير المقفلة والفسحات المسقوفة غير المقفلة بمقدار ما لا تزيد مجموع مساحتها في كامل البناء عن 20% (عشرين بالم اية) من مساحة الاستثمار العام المصمم شرط أن لا تزيد مساحة الشرفات في أي طابق عن 25% (خمسة وعشرين بالماية) من مساحته المصممة وذلك في جميع الأبنية، بإستثناء الأبنية الصناعية التي يجب أن لا تتجاوز مساحة الشرفات فيها نسبة 5% (خمسة بالماية) من مساحة كل طابق.

تعتبر ألبرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنّعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات بمثابة برادي تقليدية لا تحتاج لأي ترخيص أو تصريح.

تُحتسب من ضمن مساحة الشرفات المشار إليها أعلاه:

- مساحات تقنية للطابق.
- ممرات للوصول الى غرفة الخادمة وغرفة الغسيل وغرفة المونة والتي لا تزيد مساحة كل منها عن ثمانية أمتار مربعة.
- الممرات المسقوفة للوصول بين مختلف الأبنية في المشروع على أن لا يتجاوز عرضها الحر 2.50 م (متران ونصف)، ولا يزيد علوها عن ارتفاع الطابق وأن لا يقل عن 2.20 م (مترين وعشرين سنتيمتراً)، ولا يزيد عددها عن اثنين احدهما في الطابق الأرضي أو الأول والآخر في أحد الطوابق العلوية شرط موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني بالنسبة للممر العلوي.

2- **مساحة الطوابق السفلية** التي لا يزيد ارتفاع مستوى سقفها (باطون) عن متر واحد فوق:

- أي نقطة فوق مستوى الأرض الطبيعية أو المستصلحة (المسواة) من جميع الجهات الداخلية.
- مستوى الخط الموازي للطريق أو الرصيف في حال وجوده، والذي يعلوه بمتر واحد، للواجهات الأمامية.
- أما الجهة المجاورة للعقارات غير المحدد فيها عدد الطوابق فلا تؤخذ شقلة أرض هذه العقارات المجاورة بعين الاعتبار شرط أن لا يزيد عدد الطوابق السفلية المكشوفة عن اثنين وأن لا يزيد الإرتفاع الخارجي للقسم المكشوف عن/ 5م/ (خمسة أمتار)، شرط أن يخصص الطابقين المذكورين لخدمة البناء وأن يبقيا من ضمن الأقسام المشتركة عند إفراز البناء.

تعتبر طوابق سفلية لا تدخل في حساب عاملي الاستثمار:

أ) - **في كافة المناطق:**

الطوابق أو أقسام الطوابق السفلية الواقعة ضمن التراجع عن حدود العقار، ما لم تنص الأنظمة الخاصة على خلاف ذلك مهما بلغت مساحتها إذا كانت مخصصة لاستعمالها كمرائب للسيارات أو مستودعات لخدمة البناء أو للآلات العائدة لخدمة البناء كالتدفئة والتبريد.

الطوابق أو أقسام الطوابق السفلية المخصصة لاستعمالات أخرى غير الاستعمالات الثلاث السابقة التي لا تتجاوز مساحتها الإجمالية خمسين بالماية (50%) من عامل الاستثمار العام المسموح في المنطقة ويدخل ما يزيد عن ذلك في عامل الإستثمار العام، باستثناء الفنادق والمستشفيات والمؤسسات السياحية التي تفرض بطبيعتها مساحة طوابق سفلية أكثر من ذلك.

ب- الطابق السفلي المكشوف:

- **<u>في المناطق المحدد فيها عدد الطوابق أو العلو الأقصى:</u>**

الطابق السفلي المكشوف المقام ضمن الاستثمار السطحي الأقصى المسموح به ولا يتجاوز علو سقفه ثلاثة أمتار ونصف من أوطى نقطة من الأرض المسواة وأن لا يتجاوز مستوى سقفه (باطون) متراً واحداً بتماس إحدى الواجهات، على أن لا تقل المساحة الأفقية للأرض الطبيعية أو المسواة بمحاذاة الواجهات عن مترين اثنين.

<u>- في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق:</u>

في حال إقامة طوابق سفلية مردومة من جهة واحدة على الأقل ومكشوفة من جهة أو أكثر، يدخل في حساب عامل الاستثمار العام مساحة تعادل عمق أربعة أضعاف ارتفاعه في كل طابق لكل جهة مكشوفة.

3- النتوءات المعدة للزخرفة وللتتويج وحواجب الشمس والكرانيش والرفارف وسماكة التلبيس .

4- الغرف المخصصة لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية:

شرط أن تكون مطابقة للخريطة التي توافق عليها مصلحة الكهرباء المختصة، وأن تقع خارج حدود التراجعات المفروضة قانوناً باستثناء فوهة الوصول إلى الغرفة وأن لا تعطل حق مرور أو مواقف السيارات أو مدى وقوع النظر.

5- أقسام ثكنات القرميد وأعمال العزل:

لا تدخل في حساب معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام والارتفاع الأقصى وعدد الطوابق أعمال النش والعزل الحراري التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمتراً / 50 سم/، وثكنات القرميد على أن تحدد شروطها بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

يمنع فرز الثكنة إلى أقسام مختلفة بل تسجل من الأقسام المشتركة في البناء.

6– مساحة الأسقف الشفافة للفسحات:

لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وتحتسب مرة واحدة في عامل الإستثمار العام مهما بلغ إرتفاعها.

لا تعتبر الأسقف الشفافة في هذه الحال معطلة لتأمين مدى وقوع النظر وذلك بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني وفقاً لشروط تحدد في المرسوم التطبيقي.

7- **مساحة الجدران الخارجية:**
في حال وجود حائط مزدوج للعزل، لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام مساحة الجدران الخارجية(بما فيها سماكة العزل في حال وجوده) والتي تتراوح سماكتها بين اثنين وعشرين سنتيمتراً / 22 سم/ و خمسة وثلاثين سنتيمتراً / 35 سم/ ويدخل ما يزيد عن ذلك في حساب عاملي الاستثمار السطحي والعام.

تحدد بمرسوم بناءً لإقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني مواصفات الحائط المزدوج.

8- الدرج والمصعد:
لا تحتسب ضمن معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام، مساحة الدرج الرئيسي والمصعد لكل بناء أو بلوك، شرط أن لا تتجاوز مساحتها / 20 م 2 / عشرون متراً مربعاً، يضاف إليها / 6م2/ ستة أمتار مربعة لكل مصعد إضافي، ويدخل ما يزيد عن ذلك في معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام، كذلك لا تحتسب مساحة درج الإغاثة إذا وجد شرط ألاّ تتجاوز هذه المساحة / 15م2/ خمسة عشر متراً مربعاً، ويحتسب ما يزيد عن ذلك ضمن مساحة الشرفات.

ثالثاً - <u>أجزاء الأبنية التي لا تدخل في حساب عامل الاستثمار العام وعدد الطوابق ضمن شروط معينة تحدد بمرسوم :</u>

1- مساحة أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية والتجهيزات العائدة لخدمة البناء المقامة فوق سطح الطابق الأخير.

2- مساحة مسكن الناطور لغاية خمسة وثلاثون متراً مربعاً /35م2/ في الطابق الأرضي أو ما بين الأرضي والأول لكل بلوك مهما كانت نوعية الانشاءات الأخرى فيهما.

3– مساحة المتختات: المقامة فوق غرف الغسيل- غرف الكوي - غرف المونة - غرف الخدم – الحمامات – بيوت الخلاء - الأوفيس - الممرات الداخلية، مداخل الشقق - المطابخ.
المتختات المقامة ضمن المخازن وصالات العرض في الطابق شرط أن لا تتجاوز مساحتها ثلثي مساحة هذه القطع وأن لا يكون لها أي مدخل خارجي.

4- مساحة الطوابق وأجزاء الإنشاءات التقنية التي يجب أن تبقى ضمن الأقسام المشتركة في حال إفراز البناء والتي تشمل ما يلي:
أ – الطابق أو الجزء من الطابق الذي يستعمل كطابق تقني شرط أن لا يزيد إرتفاعه الحر عن/ 1,90 م/ماية وتسعين سنتيمتراً .

يمكن إقامة أكثر من طابق تقني واحد في الأبنية التي يتجاوز عدد طوابقها اثني عشر طابقاً علوياً شرط أن يُضم إلى ملف طلب رخصة البناء الدراسة الفنية المبررة لذلك وأخذ موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ب- المساحات المستخدمة للتجهيزات التقنية ضمن المناور . وكذلك الممرات والأدراج ضمن المناور التي تحتوي تجهيزات تقنية مع مراعاة شروط السلامة العامة.

5– مساحة طابق أعمدة:

1- المقامة ضمن المسقط الأفقي لأكبر طابق علوي، وذلك وفقاً لما يلي:
أ - المقامة إما فوق الطوابق السفلية المردومة أو على الأرض الطبيعية مباشرةً وإما على مستوى الطريق الملاصقة أو المتاخمة للبناء المطل عليها مع تسامح متر واحد كحد أقصى فوق مستوى الطريق أو تحته، شرط عدم إمكانية إقامة أية إنشاءات بين البناء والطريق.

ب- يسمح ضمن طابق الأعمدة وبمساحة لا تتجاوز 5% (خمسة بالماية) من معدل الاستثمار العام بإنشاء قفص للسلالم والمصاعد ومدخل مقفل ومسكن الناطور وغرف عدادات الكهرباء والمياه وزاوية للانتظار وقاعة اجتماعات لشاغلي البناء ومستودع صغير لخدمة البناء لا تتجاوز مساحته أربعة أمتار مربعة (4م2) وكل ما هو معد لغير الاستثمار وذلك لكل درج رئيسي. ويحسب كل ما يزيد عن ذلك في عامل الاستثمار العام دون احتسابه في عدد الطوابق اذا لم يشتمل الطابق على أية استعمالات أخرى.

يمنع فرز محتويات هذه الأقسام من طابق الأعمدة إلى أقسام خاصة مختلفة بل يسجل من الأقسام المشتركة في البناء.
ج - يدخل إرتفاع طابق الأعمدة في إحتساب العلو الإجمالي للبناء، على أن لا يتجاوز هذا الإرتفاع ثلاثة أمتار ونصف ويمكن تجاوز هذا الارتفاع إلى/ 4.5 م/ أربعة أمتار ونصف وذلك فقط في الأبنية التي تستوفي شروط إقامة طابق تقني دون الاستفادة من الطابق المذكور، على أن يخصص التجاوز في ارتفاع طابق الأعمدة للتمديدات التقنية.

2- المقامة ضمن الاستثمار السطحي الأقصى المسموح به المعدّة للمرآب المتوجب، شرط أن لا يزيد ارتفاعها الحر عن مترين وثلاثين سنتيمتراً (2.30 م) وشرط عدم استعمال سقفها لأي غرض.

رابعاً- تطبق أحكام المادة أعلاه على كافة الأبنية الجديدة وتلك غير الحائزة على رخصة الإشغال . أما في حال طلب الترخيص بإضافة مساحة بناء إضافية على بناء قائم حائز على رخصة إشغال، فتطبق أحكام المادة أعلاه فقط على الأجزاء المضافة.

<u>المادة الخامسة عشرة: الإنشاءات المسموح إقامتها ضمن التراجع المفروض قانوناً:</u>

أولاً - ضمن التراجع عن حدود أو عن تخطيط الطرق وعن الأملاك العمومية:
يمنع إقامة إنشاءات سفلية، أرضية أو علوية من أي مواد كانت سواء كانت مسقوفة أو غير مسقوفة أو كانت مقفلة أو غير مقفلة ويمنع إقامة المركبات والمقطورات المستعملة لغير غاية

النقل باستثناء غرف البواب وحائط التصوينة والرفارف والبلكونات وحيطان الدعم والسند, التي تحدد شروطها بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

ثانياً- ضمن التراجع عن حدود العقارات المجاورة:

مع مراعاة الأنظمة والإرتفاقات المفروضة في المناطق يسمح بإقامة الطوابق السفلية التي لا يزيد إرتفاع مستوى سقفها (باطون) عن متر واحد فوق مستوى الأرض الطبيعية أو المسواة.

ويسمح بإقامة جدران إستنادية للأرض الطبيعية مهما بلغ إرتفاعها, وجدران الدعم للردم القانوني التي لا يتجاوز علوها المترين ويسمح ببروز بعض الإنشاءات العائدة للوقاية والزخرفة والتجميل التي تحدد شروطها بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

المادة السادسة عشرة: المجموعات الكبرى:

تعتبر مجموعات كبرى، بمفهوم هذا القانون، مشاريع الأبنية التي تتوفر فيها الشروط التالية:

1- أن تكون مصممة على عقار لا تقل مساحته عن عشرة أضعاف الحد الأدنى للإفراز في المنطقة مع حد أدنى أربعة آلاف متر مربع /4000 م2/ في مراكز المحافظات و عشرين ألف متر مربع /20.000 م2/ خارجها.

2- أن تخصص نسبة لا تقل عن خمسة وعشرين بالمائة /25 %/ من مساحة العقار تجهز وتستعمل حدائق أو ملاعب رياضية، وتحسم نسبة عشرة بالمائة / 10%/ من مساحة العقار عند حساب عامل الاستثمار العام عندما تزيد مساحته عن عشرة آلاف متر مربع /10.000/ م2.

3- أن تخضع لمخطط حجمي يعرض على موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني، ولشروط خاصة تتعلق بالتراجعات وبالمنظورات المعمارية وبالصحة وبالسلامة العامة وبتقديم دراسة الأثر الطبيعي والبيئي وبتأمين تجهيزات خاصة (كهرباء، هاتف، مياه...) متناسبة مع أهمية المشروع. تحدد جميعها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقترا ح وزير الأشغال العامة والنقل.

يمكن أن يستثنى بناء المجموعات الكبرى التي تنطبق عليها الشروط المحددة أعلاه من تطبيق الخطوط الغلافية المنصوص عنها في هذا القانون ومن الاستثمار السطحي وعدد الطوابق والعلو المفروضة في نظام المنطقة إذا نتج عن ذلك مواصفات معمارية مميزة للمشروع نفسه وللمنطقة التي يقع فيها العقار.

المادة السابعة عشر: المناطق المنظمة والمناطق غير المنظمة:

إن المناطق المنظمة والمحددة لها ارتفاقات لمعدل وعامل الاستثمار السطحي والعام وللعلو أو لعدد الطوابق، تخضع لأنظمتها الخاصة مع مراعاة أحكام المادة الثالثة عشر من هذا القانون.

أما المناطق غير المنظمة وبانتظار تنظيمها فتخضع لأنظمة بناء وفقاً لطبيعتها (إصطياف، آهلة، غير آهلة، زراعية، وديان..) تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

يسمح بإنشاء المؤسسات المصنفة غير المزعجة والمضرة من الفئتين الثانية والثالثة ضمن المناطق غير المنظمة بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المـادة الثامنة عشرة: منظر الأبنية ومتانتها:

1- يُفرض تأمين يطبق تدريجياً ضد خطر إنهيار البناء كله أو بعضه أو تداعيه بوجه واضح للإنهيار وذلك في كافة الأبنية الخاضعة للتدقيق الفني الإلزامي وفقاً لشروط تأمين السلامة في الأبنية،على أن يكون التأمين سارياً لمدة عشر سنوات من تاريخ وضع المدقق الفني تقريراً نهائياً يفيد بإنجاز البناء أو المنشأة بصورة صحيحة دون تحفظات أساسية.

2- تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني نوعية المشاريع الخاضعة للتدقيق الفني الإلزامي وشروطها والمراحل الواجب إعتمادها للحصول على التأمين لضمان سلامة البناء.

3- يجب أن ترفق طلبات الترخيص بالبناء بدراسة لتحمّل التربة صادرة عن مكتب متخصص في مجال سبر غور التربة وذلك حسب أنظمة نقابة المهندسين بهذا الخصوص، الموافق عليها من المجلس الأعلى للتنظيم المدني .

4- يمنع إنشاء أبنية بشكل جسر فوق الطرقات إلا إذا نص نظام المنطقة المصدق على ذلك، أو في حالات استثنائية تبررها المنظورات المعمارية الجمالية على أن يتم الاستثناء بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

5- يجب أن يكون شكل وألوان الواجهات والتصاوين منسجماً مع المحيط ويعود للإدارات الفنية المختصة حق تقدير ذلك عند منح الترخيص.

6- يمكن أن يفرض على المالكين تصوين عقاراتهم لجهة الطريق وإذا تمنعوا يحق للبلدية بعد إخطارهم أن تنشئ التصوينة المذكورة على نفقتهم.

7- على المالكين أن يحافظوا على نظافة واجهات أبنيتهم وأجزائها الأخرى وعليهم عند الاقتضاء أن يقوموا بدهنها أو توريقها أو طرشها أو ترميمها ، وإذا تمنعوا يحق للبلدية بعد إخطارهم أن تقوم بالعمل المذكور على نفقتهم .

8- على المالك أن يسهر دوماً على صيانة أملاكه المبنية وتأمين الاتزان والمتانة اللازمين لها محافظة على سلامة الشاغلين والجوار. وعليه كلما دعت الحاجة إلى ذلك أو بناء على طلب البلدية المبني على إستشارة الإدارات الفنية المختصة أن يكلف مهندساً أو أكثر للكشف على البناء والتحقق بالوسائل الفنية والملائمة وتقديم تقرير مفصل عن حالة البناء.
إذا ظهر للمهندس أن البناء أو أقسامه قد بدت فيه إشارات وهن، عليه أن يبين في تقريره سبب هذا الوهن ونتائجه المحتملة وأن يقترح الأشغال الواجب القيام بها مع بيان درجة العجلة فيها.
إذا تبين بنتيجة تقرير المهندس أن اتزان البناء أو متانته مختلان، على المالك أن يقوم تحت إشراف مهندس بتكليف يسجله في إحدى نقابتي المهندسين بأعمال التشييد والتدعيم المؤقتة اللازمة، وأن يعلم بما قام به البلدية أو المحافظ أو القائمقام خارج النطاق البلدي. ومن ثم عليه

اتخاذ الإجراءات اللازمة بعد الاتفاق مع شاغلي البناء أو مراجعة القضاء المستعجل، إذا اقتضى الأمر، للقيام بأعمال التقوية النهائية بعد الاستحصال على الترخيص وفق الأصول.
عند انتهاء العمل ينظم المهندس تقريراً عن الأعمال التي قام بها يشير فيه إلى حالة البناء الجديدة.

9- عندما يظهر خطر انهيار في البناء فإن المالك ملزم بأن يجري التدعيمات اللازمة دون إبطاء على نفقته ومسؤوليته وبأن يعلم البلدية أو المحافظ أو القائمقام حيث لا يوجد بلدية فوراً بذلك التي بدورها تعلم الإدارات الفنية المختصة بالأمر .

10- عندما يكون بناء أو جدران أو خلافه ينذر بالانهيار ويشكل بقاؤه خطراً ما ولا يبادر المالك الى القيام بواجباته إما لأنه لا يستطيع إجراء أعمال التقوية اللازمة أو لأنه يمتنع عن ذلك،
يقتضي هدمه خلال مهلة لا تقل عن خمسة عشر يوماً ولا تزيد عن الشهرين ويمكن للبلدية المعنية إخلاء البناء من شاغليه.
إذا تعذر إبلاغ المالك، أو إذا تمنع عن استلام إنذار الهدم يجب تنظيم محضر بالواقع من قبل موظفي البلدية أو المختار حيث لا يوجد بلدية. وفي هذه الحالة تلصق نسخة عن إنذار الهدم على البناء المطلوب هدمه ونسخة أخرى على باب مركز البلدية أو على باب مركز المحافظة أو القائمقامية خارج النطاق البلدي.

تبدأ مهلة الهدم اعتباراً من تاريخ تبليغ إنذار الهدم أو الصاقه. إذا انقضت المهلة ولم ينفذ المالك أوامر الإدارة، تباشر البلدية بتنفيذ الهدم على نفقته، ويمكن للبلدية أن تبيع الأنقاض المتأتية من الهدم استيفاء للنفقات.
وفي حال وجود ضرورة قصوى لهدم أحد الأبنية بناء لتقرير ا لدوائر الفنية الذي يجب أن يبنى على تقرير مهندس خبير محلف، فإن مهلة الإنذار يمكن إنقاصها إلى يوم واحد، وحينئذ يقتضي ذكر أحكام هذه الفقرة في إنذار الهدم.

11- يمكن بمرسوم يتخذ بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل وبعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني فرض شروط خاصة لشكل البناء ومظهره الخارجي والمواد المستعملة وذلك بالنسبة لرخص البناء والترميم في بعض المناطق.

12- يمكن فرض إحداث ممرات وأرصفة مسقوفة ضمن الأبنية لاستعمال العموم تحدد شروطها ومواصفاتها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة التاسعة عشرة: المرآب:

أولاً: أحكام عامة:
يفرض إنشاء مرآب لوقوف السيارات في الأبنية التي ستقام في جميع المناطق.
يجب أن يظهر المرآب لكل قسم من البناء على خرائط الترخيص ويعتبر هذا المرآب جزءاً لا يتجزأ من القسم من البناء الذي يعود له (لشقة سكن أو لمتجر أو لمكتب أو لاحتراف مهني..) وذلك لدى تأجير هذا القسم أو فرزه أو بيعه. عندما يحول تصميم البناء أو تركيز الأعمدة أو وجود

جدران في المساحات التي ستخصص للمرآب دون دخول أو استيعاب عدد أو جزء من السيارات المفروضة يحق للإدارة الفنية المختصة طلب إعادة النظر بتصميم البناء أو تركيز الأعمدة والجدران لتأمين المرآب اللازم المفروض على كامل استثمار العقار وإن كان موضوع الرخصة يتناول جزءاً من هذا الاستثمار.

يجب أن يشمل طلب الترخيص لإنشاء بناء أو مجموعة أبنية يتوجب لها أكثر من خمسين سيارة، والأبنية ذات الاستعمال العام دراسة تأثير المبنى على حركة السير (**Traffic Impact Study**) وكيفية معالجة هذه المتغيرات.

ثانياً: **الإستعاضة عن المرآب :**

1- يمكن أن تستثنى من شرط تأمين المرآب بعض الأبنية عند وجود استحالة فنية قاهرة تحول دون إنشاء المرآب شرط أن يفرض في هذه الحالات رسم خاص تستوفيه البلدية أو المحافظة أو القائمقامية خارج النطاق البلدي.

تحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني الحالات التي تسمح باستثناء بعض الأبنية من المرآب والإستعاضة عن ه بدفع الرسوم المتوجبة كما تحدد بذات الطريقة عدد المواقف المتوجبة وفقاً لوجهة إستعمال البناء وشروط ومواصفات المرآب، و تفاصيل العناصر التشجيعية للأبنية أو أجزاء الأبنية المنشأة والمستثمرة كمرائب جماعية في البناء زيادة عما هو مفروض قانوناً والعقوبات المتوجبة عند عدم تأمين المرآب.

يحدد بدل المرآب المتوجب بقرار يصدر عن المجلس الأعلى للتنظيم المدني إستناداً إلى كلفة إنشائه مسقوفاً بما يوازي 25 م 2 لكل سيارة مع مراعاة ثمن المتر المربع من أرض العقار وعامل الإستثمار العام في المنطقة ويعمل به طيلة السنوات التالية وفي كافة الأراضي اللبنانية ما لم يصدر تقدير آخر.

2- عند إعطاء الرخصة المسبقة ، وفي حال وجود استحالة فنيّة تحول دون إنشاء المرآب وتوجب استبداله برسم خاص، تطلب السلطة التي أعطت الرخصة من أمين السجل العقاري المختص تسجيل قيد على الصحيفة العينية للعقار بأن للمالك الحالي الحق بذمتها بعدد السيارات المدفوع بدل الرسم عنها. يبقى هذا القيد قائماً حتى تسوية وضع المرآب بين السلطة مانحة الترخيص والمالك.

ينشأ حساب خاص للمرآب في الخزينة العامة لصالح كل بلدية على أن تكون عائدات هذا المرآب مخصصة حصراً لإقامة مرائب جماعية أو لتسوية أوضاع الذين لم تؤمن لهم مرائب.

تودع عائدات المرآب والمساعدات العائدة له في هذا الحساب على أن تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، بناء على اقتراح وزيري المالية والداخلية والبلديات، أصول العمل في حساب المرآب وكيفية تمويل كل بلدية لمرآبها على أن لا تتعدى نفقات كل بلدية لعائداتها من رسم المرآب أو المرائب الجماعية.

يحق لمالك العقار الذي سدد رسوم إستبدال المرآب، وإذا لم تبادر السلطات المختصة خلال مدة أقصاها ثماني سنوات من تاريخ إستيفاء الرسوم إلى تأمين مرآب، إسترجاع المبالغ المدفوعة وشطب إشارة بدل السيارة المدونة على الصحيفة العينية للعقار، شرط أن يؤمن المواقف المطلوبة وفقاً لأحكام هذه المادة.

يمكن الاستعاضة عن دفع البدل المذكور أعلاه بشراء مواقف سيارات في عقارات أو مباني أخرى تتضمن مواقف إضافية أو مرآب جماعي للعموم وضمن شعاع 500 م، وذلك وفقاً لشروط تحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

3- لا يمكن إستثناء أي مجمع أبنية يضم أكثر من بناء واحد في العقار من شرط تأمين مرآب السيارات، وبالتالي لا يمكن في هذه الحالة الإستعاضة عن تأمين المرآب بدفع الرسم.

ثالثاً: <u>في الأبنية القائمة قانوناً (مرخصة أو تم تسوية مخالفات البناء فيها):</u>

1- عند طلب تغيير وجهة إستعمال الأبنية القائمة قانوناً جزئيا أو كليا بما يسمح به نظام المنطقة أو عند التعديل في عدد الوحدات التي تتألف منها، يحدد عدد مواقف السيارات الإضافية المفروض تأمينها للأجزاء المعدلة وفقاً لشروط تحدد بمرسوم يُتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

2- لا يتوجب تأمين أي موقف في الأبنية القائمة قانونا (مرخصة أو تم تسويتها) عند طلب تعديل فيها دون زيادة في عدد الوحدات ودون تغيير في وجهة الاستعمال.

3- عند الترخيص لإضافة بناء في عقار مبني، أكانت هذه الإضافة فوق البناء الموجود أو على مساحة غير مبنية من أرض العقار، يتم تامين مواقف السيارات المتوجبة للبناء المضاف فقط وفقاً لنظام البناء او القوانين النافذة عند منح الترخيص بإضافة البناء.

رابعاً: <u>المرآب الإضافي والجماعي (للعموم):</u>

1- المرآب الإضافي:

- في حال تأمين مرآب إضافي زيادة عن المرآب المتوجب قانونا، تعفى المساحة من المرآب الإضافي، المعادلة لمساحة خمس وعشرين متراً مربعاً /25 م2/ لكل سيارة إضافية مؤمن توقيفها فيه مع حد أقصى يساوي مساحة المرآب المتوجب قانوناً، كما تعفى كذلك مساحة مساوية لها من المرآب المتوجب قانونا من رسم الترخيص بالبناء ويفرض التسجيل على الصحيفة العقارية بأن وجهة إستعمال هذا القسم من البناء كمرآب إضافي للسيارات.

- يسمح بتأمين المرآب الإضافي في الطوابق السفلية وضمن الفسحات الحرة من أرض العقار. ويمكن للمالك إذا أراد، أن يؤمن المرآب الإضافي في طابق الأعمدة وكذلك في الطوابق العلوية من البناء وعدم إحتساب هذا المرآب الإضافي في عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق شرط التقيد بالخط الغلافي والارتفاع المفروض في نظام المنطقة.

2- المرآب الجماعي للعموم :

- يرخص بإنشاء بناء مخصص كمرآب جماعي للعموم في العقارات التي لا تقل مساحتها عن الألف متر مربع، ويمكن تخصيص قسم من المبنى لاستعمال تجاري على أن لا يقل عدد مواقف السيارات المخصصة للعموم عن المائة سيارة.
- لا تحسب ضمن عامل الاستثمار العام ومعدل الاستثمار السطحي مساحة البناء أو القسم من البناء المخصص كمرآب جماعي للعموم على أن يتقيد بالتراجعات المفروضة قانوناً وبالخط الغلافي، وتطبق على المرآب الجماعي الإعفاءات الواردة في البند رابعاً – الفقرة /1/ أعلاه من هذه المادة (المرآب الإضافي).

يسمح لمالك العقار المبني كمرآب جماعي للعموم بنقل ثلاثة أرباع رصيد عامل الاستثمار العام (غير المستعمل لبناء تجاري) إلى عقار أو عقارات أخرى ضمن نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الارتفاقية شرط التقيّد ببقية شروط الترخيص بالبناء في العقار أو العقارات التي تم نقل رصيد عامل الاستثمار العام إليها بما فيها الخط الغلافي.

لا يجوز أن ينقل إلى أي عقار في نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الارتفاقية ما يزيد عن العشرين بالماية (20%) من عامل استثمار هذا العقار وشرط موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على الموقع المقترح للزيادة.

خلافاً لأي نص آخر يمكن الترخيص بإشغال الأملاك العمومية غير البحرية العائدة لكل من الدولة والبلديات من أجل بناء مرائب للعموم واستثمارها لأجل محدد وذلك بموجب عقود يجريها الوزير المختص بنتيجة مزايدة علنية تحدد فيها مدة الإشغال والرسوم المتوجبة عنه وحقوق الشاغل في حال إلغاء إجازة الإشغال, على أن تصدق هذه العقود بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير المختص.

مع مراعاة الأحكام العامة الواردة في المادتين الرابعة عشرة والتاسعة عشرة من هذا القانون لجهة المرآب والطوابق السفلية، تستفيد الأبنية التي يزيد ارتفاعها عن خمسين متراً / 50 م/ والمجموعات الكبرى من زيادة في عامل الاستثمار العام في حال أمن صاحب البناء أو المجموعة مرآباً إضافياً مستقلاً له مدخل ومخرج خاص به متصل مباشرة بالطريق العام يستوعب على الأقل خمسين سيارة بمواقف مستقلة على أن تسجل ملكية هذا المرآب على اسم البلدية المختصة.

تحدد نسبة الزيادة في عامل الاستثمار العام باثني عشر متراً مربعاً / 12 م2/ عن كل موقف سيارة شرط أن لا تتجاوز هذه الزيادة ألف وخمسماية متر مربع / 1500م2 / مهما بلغ عدد المواقف في المرآب الإضافي ونسبة عشرة بالمائة / 10% /من عامل الاستثمار العام، على ألا تزيد عن طابقين على الأكثر وبعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
تحدد دقائق إدارة المرائب بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

في حال استحال تأمين مرآب متوجب قانوناً على مؤسسة سياحية في الأبنية القائمة بتاريخ نفاذ هذا القانون، يمكن للمؤسسة السياحية التي تشغل البناء القائم أو أي قسم منه أن تدفع رسم مرآب سنوي لصالح البلدية يبلغ نسبة خمسة بالمائة / 5% / من قيمة رسم المرآب المحددة بحسب التخمينات المعتمدة وفق الأنظمة المعمول بها.
تطبق أحكام الفقرة الأولى على المؤسسات السياحية التي سوف تشغل أبنية أو أقسام أبنية قائمة بتاريخ نفاذ هذا القانون شرط أن تكون هذه الأبنية مرخصة قانوناً وغير مخالفة لقوانين البناء المعمول بها.

3- شروط عامة:

- يجب أن لا يتعدى العلو الحر متران وخمسون سنتيمتراً (2.50م) تحت السقف ومتران وعشرون سنتيمتراً (2.20م) تحت الجسور المدلاة.

- يجب أن يشمل طلب الترخيص لإنشاء مرآب جماعي للعموم دراسة تأثير مبناه على حركة السير **(Traffic Impact Study)** وكيفية معالجة هذه المتغيرات، وفي حال المرآب الجماعي يتوجب تقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى.

في حال تغيير وجهة استعمال المرآب الإضافي أو المرآب الجماعي للعموم، تعتبر الإنشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها.

يمكن بيع أو تأجير المساحات المخصصة كمواقف إضافية أو مرائب جماعية للعموم دون إمكانية تغيير وجهة استعمالها وفي حال تغيير وجهة إستعمال المرآب (إضافي أو جماعي للعموم) تعتبر الإنشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها.

<u>المــادة العشرون:</u> **<u>في الارتفاع الحر تحت السقف:</u>**

يحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني الارتفاع الحر الأدنى والأقصى تحت السقف لمختلف أنواع الغرف والأبنية حسب وجهة استعمالها.

<u>المادة الحادية والعشرون:</u>

لا يجوز تحوير وجهة استعمال المرآب المحدد عند الترخيص لأي سبب كان.
أما في حال تحوير وجهة استعمال البناء كلياً أو جزئياً لوجهة استعمال أخرى مسموحة في المنطقة، وإذا كانت وجهة الاستعمال الجديدة تحتاج إلى مرآب أكبر من المساحة المخصصة كمرآب لوجهة الاستعمال الأساسية، فيتوجب على المالك إما تأمين المرآب الإضافي و إما دفع البدل للجزء غير المؤمن من المرآب بما يساوي التكاليف الفعلية لإنشائه ، على أن تحسب وفقاً للمادة التاسعة عشرة أعلاه وأن يعتبر تحوير وجهة استعمال البناء وجميع ما نتج عنه لاغياً في حال عدم تأمين المرآب الإضافي اللازم أو دفع البدل.

الفصل الثالث
العقوبات

المادة الثانية والعشرون:

إذا حصلت مخالفات في البناء تستوجب **الإزالة** خلال الفترة الواقعة بين تاريخ الترخيص وتاريخ الحصول على رخصة الإشغال (السكن)، يقوم المهندس المسؤول بسحب تعهده فور حصول المخالفة وإبلاغ ذلك إلى مالكي العقار أو من ينوب عنهم قانونياً ونقابة المهندسين، على أن يُنذر المالك بهدم المخالفة في حال التمنع. وعلى نقيب المهندسين إبلاغ الأمر إلى الإدارة الفنية المختصة والبلديات المعنية بموجب كتب مضمونة مع إشعار بالوصول:

1 - إذا لم يقم المهندس المسؤول موقع الترخيص بسحب تعهده وإبلاغ نقابة المهندسين المعنية ، على مديرية التنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية، الإبلاغ عن المخالفة الأولى وذلك بمهلة شهر واحد من تاريخ المخالفة، الى نقيب المهندسين المعني الذي يعود له كحد أدنى توجيه تنبيه إلى المهندس وأو اتخاذ الإجراءات والعقوبات المسلكية وفق نصوص قانون مزاولة المهنة رقم 97/636.

2- وفي حال التكرار وبعد تبلغ النقيب حسب ما ورد في الفقرة السابقة (1)، يعود للنقيب أمر توقيف جميع المعاملات الفنية العائدة للمهندس في النقابة لمدة تتراوح بين ثلاثة أشهر وستة أشهر حسب أهمية المخالفة وأو اتخاذ الإجراءات والعقوبات المسلكية وفق نصوص قانون مزاولة المهنة رقم 97/636 وذلك خلال شهر من تاريخ تبلغ النقيب بتكرار المخالفة.

3- وفي حال التكرار للمرة الثالثة يُقصى المهندس، بقرار من وزير الأشغال العامة والنقل بناءً لطلب المدير العام للتنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية عن جميع الصفقات التي تجريها الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات، بالإضافة إلى الإجراءات الإدارية التي يمكن أن تُتخذ بحقه لدى دوائر الدولة والتي يمكن أن يتضمنها هذا القرار، وذلك بمهلة شهر من تسلم وزير الأشغال العامة والنقل الطلب.

وفي هذه الحالة يعود للمجلس التأديبي لدى نقابة المهندسين المعنية أمر إتخاذ تدابير أقسى عند الإقتضاء، وذلك ضمن مهلة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغها المخالفة من قبل المدير العام للتنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس البلدية المعنية المرفق بتقرير من رئيس الإدارة التي تعطي الموافقة الفنية على الترخيص.

يتعرض متعهد التنفيذ (المقاول) لمصادرة العدة وللعقوبات التي يتعرض لها المالك المخالف، كما يُقصى مؤقتاً أو نهائياً عن جميع الصفقات التي تجريها الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات بموجب قرار يصدر عن وزير الأشغال العامة والنقل بناءً لطلب المدير العام للتنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس البلدية المعنية.

إن التحقيق الذي يجري على طلب الرخصة وعلى تصاميم البناء، وكذلك المراقبة التي تقوم بها الإدارة أثناء تنفيذ الترخيص لا يُلزم هذه الأخيرة عند وجود المسؤولية.

<u>المادة الثالثة والعشرون:</u>

كل حفر أساسات أو بناء أو ترميم أو تحوير يباشر به دون ترخيص أو تصريح حسبما يكون العمل خاضعاً لرخصة أو لتصريح أو يجري خلافاً للرخصة أو للوصل بالتصريح يوقف حتماً وينظم بحق المالك والمسؤول عن التنفيذ محضر ضبط بالمخالفة وعلى صاحب الشأن أن يتقدم بدون إبطاء بطلب رخصة أو بالتصريح حسب الاقتضاء.

إذا ظهر أن الإنشاءات لا تتنافى مع التخطيط ولا مع الشروط القانونية، تعطى الرخصة أو الوصل بالتصريح مع فرض غرامة تعادل ضعفي قيمة جميع الرسوم المتوجبة عن القسم الذي يكون قد تم. يعتبر تاماً كل بناء صب سقفه.

تعتبر الغرامة والرسوم ديناً ممتازاً على العقار ولا تعطى براءة ذمة من البلدية إلا بعد استيفائها وتسوية وضع المخالفة.

يجب على مالك الإنشاءات التي تتنافى مع التخطيط أو التي تخالف قوانين وأنظمة البناء النافذة هدمها، وإذا لم يفعل تولت الإدارة الهدم على نفقته ومسؤوليته واستوفيت منه الأكلاف بطريقة جباية رسوم الدولة والبلديات. يجب أن يعين محضر ضبط مخالفة البناء موقع المخالفة وماهيتها وتاريخ حصولها بصورة دقيقة والمرحلة التي وصل اليها المخالف بتاريخ تنظيم محضر الضبط.

تسجل المخالفة، بناء على طلب البلدية أو الإدارة الفنية المختصة، على الصحيفة العينية للعقار ولا تشطب إلا بعد تسوية أوضاعها أو إزالتها.

<u>المادة الرابعة والعشرون:</u>

يعاقب المسؤول الذي يخالف أحكام هذا القانون والنصوص التي تتخذ لتطبيقه بغرامة من /2,000,000/ (مليوني ليرة لبنانية) إلى /100,000,000/ (مئة مليون ليرة لبنانية).

إن المخالف الذي يواصل العمل بعد أن يكون قد أوقف يعاقب بغرامة من /4,000,000/ (أربعة ملايين ليرة لبنانية) إلى /200,000,000/ (مئتي مليون ليرة لبنانية) وبالسجن من أسبوع إلى 15 يوماً أو بإحدى هاتين العقوبتين على ألا يحول ذلك دون إزالة المخالفة عند الاقتضاء.

الفصل الرابع - أحكام عامة

<u>المادة الخامسة والعشرون:</u>

مع الأخذ بأحكام المادة الحادية عشرة من هذا القانون لجهة امتداد وقوع النظر، تطبق أحكام قانون البناء ضمن حدود كل عقار بمفرده أو مجموعة عقارات ملاصقة غير قابلة للضم قانوناً، شرط أن يكون

قد دوّن على الصحيفة العينية لكل عقار من العقارات المتكونة منها، إشارة بأنها تشكل وحدة عقارية غير قابلة للتجزئة. أما إذا كانت العقارات الملاصقة قابلة للضم قانوناً، فيجب ضمها لتصبح عقاراً واحداً.

<u>المادة السادسة والعشرون:</u>

يلغى قانون البناء الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم 148 تاريخ 1983/9/16 والمرسوم الاشتراعي رقم 45 تاريخ 1985/3/23، كما تلغى النصوص العامة والخاصة والتي تتعارض وأحكام هذا القانون.

تظل المراسيم والقرارات التطبيقية الملحقة بقانون البناء رقم 148 / 83 تاريخ 83/9/16, الملغى بموجب هذه المادة معمولا بها حتى صدور المراسيم والقرارات التطبيقية الملحقة بهذا القانون, وذلك في كل ما لا يتعارض مع مضمون هذا القانون.

<u>المادة السابعة والعشرون:</u>

إن لصاحب الرخصة المعطاة قبل صدور هذا القانون حق الخيار بين تنفيذها أو تعديلها وفقاً لأحكام هذا القانون أو للقوانين النافذة بتاريخ الحصول على الرخصة.

<u>المادة الثامنة والعشرون:</u>

في خلال ستة أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون ، وبإستثناء ما نُص على صدوره بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، تصدر جميع النصوص التطبيقية بما فيها الرسومات التفصيلية، بموجب مراسيم تتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني .

<u>المادة التاسعة والعشرون:</u>

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بيروت في:

رئيس مجلس النواب

نبيه برّي